

Sygn. akt: I Ns 88/19

POSTANOWIENIE

Dnia 27 stycznia 2021 roku

Sąd Rejonowy w Mrągowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Krzysztof Połomski
-----------------	---------------------------

Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Milena Urbanowicz
--------------	--

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2021 roku w Mrągowie
na rozprawie

sprawy z wniosku Gminy P.

z udziałem E. Z. i A. Z.

o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej

postanawia:

I. ustalić sposób korzystania z nieruchomości położonej w miejscowości G., gmina P., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) w ten sposób, że:

a) wnioskodawczyni Gminie P. przyznać do wyłącznego korzystania części wspólne nieruchomości oznaczone zieloną szrafurą na mapie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej autorstwa biegłego geodety M. S. (k. 69 akt sprawy) stanowiącej załącznik do opinii biegłego z dnia 9 października 2019 roku, czyniąc mapę integralnym załącznikiem niniejszego postanowienia,

b) uczestnikom postępowania E. Z. i A. Z. przyznać do wyłącznego korzystania części wspólne nieruchomości oznaczone żółtą szrafurą na mapie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej autorstwa biegłego geodety M. S. (k. 69 akt sprawy) stanowiącej załącznik do w/w opinii biegłego z dnia 9 października 2019 roku,

c) pozostawić do wspólnego korzystania części wspólne nieruchomości oznaczone kolorem białym na mapie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej autorstwa biegłego geodety M. S. (k. 69 akt sprawy) stanowiącej załącznik do w/w opinii biegłego z dnia 9 października 2019 roku,

II. nie obciążać uczestników postępowania nieuiszczonymi dotychczas kosztami sądowymi,

III. stwierdzić, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. za 7 dni lub z wnioskiem o uzasadnienie,
3. proszę sporządzić kolorową kserokopię mapy podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej autorstwa biegłego geodety M. S. (k. 69 akt sprawy) stanowiącej załącznik do opinii biegłego z dnia 9 października 2019 roku, czyniąc mapę integralnym załącznikiem niniejszego postanowienia.

M., dnia 27.01.2021r.

Sygn. akt *INs 88/19*

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni Gmina P. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3066 ha, położonej w obrębie G., zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym oraz trzema budynkami gospodarczymi, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą (...) w ten sposób, aby:

- a) wnioskodawczyni przyznać wyłączne prawo korzystania z części nieruchomości o powierzchni wynoszącej 679 m² oznaczonej na szkicu graficznym nr 2,
 - b) uczestnikom postępowania przyznać wyłączne prawo korzystania z części nieruchomości o powierzchni wynoszącej 1.933 m² oznaczonej na szkicu graficznym nr 3
- z jednoczesnym ustaleniem, iż budynek mieszkalno-użytkowy oraz droga dojazdowa pozostają do wspólnego korzystania (454 m² – oznaczenie na szkicu graficznym nr 3).

Wnioskodawczyni wniosła również o zasądzenie od uczestników postępowania na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że strony postępowania są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w obrębie G. składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą (...), przy czym udział uczestników wynosi 74/100 części (lokal mieszkalny), zaś wnioskodawczyni 26/100 części (światlica wiejska). Podała, że uczestnicy postępowania od lat uniemożliwiają Gminie korzystanie z nieruchomości wspólnej, tj. często wyrażają swoje niezadowolenie z faktu, iż po wspólnym gruncie poruszają się osoby pracujące w przedmiotowej światlicy oraz mieszkańcy z niej korzystający. Wskazała, że niejednokrotnie w sposób złośliwy utrudniali dostęp do wejścia na wspólną nieruchomość. Nadto Gmina podniosła, że podjęła nieudaną próbę polubownego załatwienia niniejszej sprawy, proponując uczestnikom podpisanie umowy określającej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej.

Uczestnicy postępowania E. Z. i A. Z. w odpowiedzi na wniosek wnieśli o ustalenie sposobu korzystania z w/w nieruchomości wspólnej w ten sposób, aby:

- a) wnioskodawczyni przyznać wyłączne prawo korzystania z części nieruchomości oznaczonej na szkicu graficznym nr 2,

b) uczestniczce postępowania przyznać wyłączne prawo korzystania z części nieruchomości oznaczonej na szkicu graficznym nr 3

oraz wniesli o oddalenie wniosku w części ustalającej, iż budynek mieszkalno-użytkowy oraz droga dojazdowa pozostają do wspólnego korzystania.

Nadto domagali się zasądzenia od wnioskodawczyni kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazali, iż w ich ocenie zaproponowany przez wnioskodawczynię sposób z korzystania z nieruchomości wspólnej nie pozwoliłby na dalsze uniknięcie konfliktów związanych z korzystaniem z nieruchomości, tym samym nie spełni on swojego celu. Podali, że do negatywnych przesłanek przemawiających za oddaleniem wniosku wnioskodawczyni przemawia: zbyt bliska odległość przejazdu pojazdów przy budynku mieszkalnym oraz świetlicy, niemożliwe uzyskanie minimalnej odległości 6 m drogi od budynku mieszkalnego, znajdująca się przez budynkiem mieszkalnym studia oraz rosnące drzewo, jak i występowanie roślinności o trawnika, o które od wiele lat dbają uczestnicy, a nadto fakt posadowionych słupków, które stanowią podparcie na suszarkę od ubrań oraz konieczność dokonania rozbiórki ogrodzenia a następnie wzniesienia nowego, co generowałoby koszty. Jednocześnie zaprzeczyli, jakoby kiedykolwiek utrudniali wnioskodawczyni korzystanie z nieruchomości wspólnej, przy czym potwierdzili, że przejazd sprzętu ciężkiego i pojazdów przy lokalu mieszkalnym, który zajmują, w istocie jest uciążliwy.

Sąd ustalił, co następuje:

Gmina P. oraz E. Z. i A. Z.

są współwłaścicielami nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), położonej w obrębie G., gmina P., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość ta jest zabudowana dwulokalowym budynkiem mieszkalno-użytkowemu, w którym znajduje się:

- 1) lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) o łącznej powierzchni 130,3 m² wraz z przynależnym budynkiem gospodarczym o powierzchni 21,3 m²,
- 2) lokal stanowiący świetlicę miejską o powierzchni 52,7 m².

E. Z. i A. Z. są właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego numer (...) stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w obrębie G., gmina P., dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 74/100 części. Natomiast udział Gminy P. w nieruchomości wspólnej wynosi 26/100 części.

(dowód: wydruk KW k. 14-16 i k. 35-38, umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży – k. 10-12, protokół uzgodnień – k. 17-19, opis i mapa – k. 20, akta KW (...))

Gmina P. prowadziła z E. Z. i A. Z. negocjacje co do sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, które nie przyniosły jednak pozytywnego efektu.

(dowód: projekt umowy korzystania z nieruchomości – k. 8, korespondencja – k. 9, przesłuchanie uczestnika postępowania E. Z. – k. 115, przesłuchanie uczestniczki postępowania A. Z. – k. 115)

Brak jest możliwości dokonania podziału korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), położonej w obrębie G., gmina P., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą (...) zgodnie z propozycją Gminy P., znajdującą się w aktach sprawy

na mapie na k. 7, bowiem wydzielony do wspólnego korzystania obszar 454 m² nie zapewniłby możliwości dojazdu samochodem asenizacyjnym do zbiornika bezodpływowego celem jego opróżnienia jak i dowozu drewna do świetlicy wiejskiej z uwagi na fakt,

iż krawędź zbiornika (studni) znajduje się w odległości ok. 1,4 m od granicy terenu, a nadto korona drzew wymuszałyby omijanie, tym samym granica od strony budynków gospodarczych w rzeczywistości nie byłaby zachowana. Wariant podziału przedstawiony przez E. Z. i A. Z. na mapie załączonej do akt sprawy na k. 34, w ramach którego zachodzi potrzeba wybudowania w miejscu posadowienia schodów zjazdu z drogi, który skomunikowałby wydzielony dla Gminy P. obszar wzdłuż południowej granicy działki o nr ewidencyjnym 19/2 ze względu na różnicę wysokości drogi i istniejącego na nieruchomości chodnika, do którego prowadzą schody – wiązałyby się

z koniecznością dokonania rozbiórki schodów i barierek, dokonania wykopu, wzmocnienia skarp oraz wybudowana co najmniej wzmocnionej jezdni gruntowej o szerokości 3 metrów.

Przy uwzględnieniu obecnego stanu zagospodarowania nieruchomości oraz potrzeb ich współwłaścicieli istnieje obiektywna możliwość ustalenia podziału korzystania z nieruchomości wspólnej, w sposób następujący:

a) wnioskodawcy przysługiwałoby wyłączne prawo korzystania z części nieruchomości o łącznej powierzchni 700 m² (w zakresie oznaczonym zieloną szrafurą na k. 69),

b) uczestnikom postępowania przysługiwałoby wyłączne prawo korzystania z części nieruchomości o łącznej powierzchni 1.987 m² (w zakresie oznaczonym żółtą szrafurą na k. 69).

Do wspólnego korzystania pozostawałaby część nieruchomości o powierzchni 379 m².

(dowód: protokół oględzin – k. 117-123, mapy – k. 7 i 34, opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii M. S. – k. 62-69)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek był zasadny i zasługiwał na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 210 kc, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, jeżeli umownie nie wyłączono tego uprawnienia. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 211 kc, każdy ze współwłaścicieli może żądać, żeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub

ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo, że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Ustawowy wzorzec sposobu korzystania z rzeczy wspólnej zaprezentowany jest

w art. 206 kc zawierającym ogólną normę, zgodnie z którą każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Ogólnikowość tej normy wskazuje na dużą swobodę w zakresie kształtowania sposobu korzystania z rzeczy wspólnej przyznanej przez ustawodawcę jej współwłaścicielom. Zasadą bowiem jest, że forma korzystania z rzeczy wspólnej jest określana przez współwłaścicieli w drodze zawartego pomiędzy nimi konsensusu. Ingerencja sądu w powyższy zakres uprawnień współwłaścicieli jest traktowana jako wyjątek

i ma miejsce jedynie wówczas, gdy współwłaściciele nie potrafią sami porozumieć się

co do ustalenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, bądź przynajmniej jeden z nich nie stosuje się do zawartego w tym względzie porozumienia (które może mieć także charakter dorozumiany), sprzeciwiając się tym samym normie zawartej w art. 206 kc.

W niniejszej sprawie wystąpił niewątpliwie pierwszy z w/w przypadków, tym samym zaszła konieczność ustalenia sposobu korzystania przez współwłaścicieli z nieruchomości wspólnej, która to kwestia nie została uregulowana ani w chwili nabycia przez strony lokalu mieszkalnego numer (...), ani też w innym czasie. Bez wątpienia okoliczność w postaci braku porozumienia stron co do uregulowania kwestii sposobu korzystania z rzeczy wspólnej doprowadziła do konieczności jego określenia w drodze postępowania sądowego.

Wobec powyższego, podkreślić należy, że zarówno uczestnikom postępowania jak i wnioskodawcy przysługują określone udziały w nieruchomości wspólnej, przy czym udziały te nie są równe. Fakt ten nie uległ w żadnym stopniu zmianie w wyniku wydania przez Sąd postanowienia o ustaleniu sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Postępowanie niniejsze bowiem nie dotyczyło kwestii zniesienia współwłasności, dlatego jego skutkiem nie mogła być jakakolwiek zmiana udziałów wnioskodawców i uczestników w nieruchomości wspólnej. Nadto trzeba zaznaczyć, że z przepisów kodeksu cywilnego regulujących współwłasność nie wynika, aby współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części wspólnej rzeczy, która odpowiada wielkości jego udziału (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 roku, sygn. III CKN 21/99, publ. LEX nr 52366).

Nie ulega wątpliwości, iż wariant podziału przedstawiony przez wnioskodawczynię nie mógł zostać uwzględniony z uwagi na fakt, iż propozycja wspólnego korzystania z części nieruchomości o powierzchni 454 m² stwarzałaby sferę faktu, w ramach której nie zostałaby zachowana prawidłowa odległość granicy od strony budynków gospodarczych, tym samym niemożliwe byłoby stworzenie bezpiecznych, zasadnych i skutecznych warunków w zakresie korzystania z nieruchomości wspólnej.

Ustalając sposób korzystania z nieruchomości wspólnej stron postępowania Sąd powinien kierować się (co uczynił w niniejszej sprawie) przede wszystkim tym, by zapewnić taki sposób korzystania z niej przez współwłaścicieli, który pozwoliłby na możliwie skuteczne korzystanie z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli. W tym celu poddano analizie materiał dowodowy zebrany w toku postępowania oraz dokonano porównania i oceny propozycji sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej przedstawionej przez uczestników postępowania i propozycji podziału wysuniętej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii, M. S. w opinii z dnia 9 października 2019 roku.

Gmina P. niewątpliwie potrzebuje dojazdu pojazdem asenizacyjnym do części nieruchomości celem posiadania możliwości opróżnienia zbiornika bezodpływowego (studni) ze świetlicy wiejskiej, przewozu opału oraz materiałów i innych przedmiotów do świetlicy. Małżeństwo E. i A. Z. wskazywało na potrzebę stworzenia bezpiecznych warunków na podwórku, w tym zamykania bramy prowadzącej na przedmiotowe podwórko, m.in. z uwagi na fakt, iż wraz z uczestnikami postępowania w lokalu mieszkalnym nr (...) zamieszkuje ich syn oraz jego dziecko, które korzysta z terenu podwórkowego.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i rozważenia potrzeb stron postępowania, Sąd doszedł do przekonania, że najbardziej optymalną, racjonalną i logiczną, a zarazem najdogodniejszą, jak i najłatwiejszą (pod względem generacji kosztów) do realizacji jest propozycja podziału zaproponowana przez biegłego M. S.. Przemawia za tym kilka zasadniczych powodów. Przede wszystkim rozwiązanie to w pełni uwzględnia obecny stan zagospodarowania nieruchomości oraz potrzeby jej współwłaścicieli, tym samym winno umożliwić stosunkowo bezkonfliktowe korzystanie z nieruchomości wspólnej. Niewątpliwie również w ramach tego wariantu, wnioskodawcy zachowa możliwość opróżnienia zbiornika bezodpływowego ze świetlicy wiejskiej, przewozu opału do tej świetlicy oraz przewozu samochodem asenizacyjnym materiałów i przedmiotów do świetlicy

w odpowiednich do tego warunkach, zaś uczestnicy postępowania będą mogli m.in. zorganizować bezpieczny teren na podwórzu, tj. plac zabaw dla dzieci przy zachowaniu odpowiednich warunków bezpieczeństwa dla małoletnich. W tym miejscu podkreślić należy, że kwestia sporna, a mianowicie możliwość zamykania bramy prowadzącej na podwórko przez uczestników postępowania, została wstępnie rozwiązana w trakcie przeprowadzonych w obecności Sądu oględzin w dniu 24 września 2020 roku, tj. wnioskodawczyni zgodziła się na zamykanie na klucz bramy przez małżeństwo Z., pod warunkiem dostarczenia przedstawicielowi Gminy kompletu klucza do przedmiotowej bramy, co w ocenie Sądu stanowi rozsądne rozwiązanie tej kwestii. Ponadto stwierdzić należy, że przyjęty przez Sąd sposób korzystania z nieruchomości wspólnej przez współwłaścicieli przyznaje stronom zakres korzystania w zakresie zbliżonym do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej, wobec czego trudno uznać, by przyjęty podział w sposób krzywdzący traktowałby uczestników postępowania.

Marginalnie wskazać należy, że uczestnicy postępowania podnosili, iż sposób podziału zaproponowany przez biegłego narusza ich interesy, bowiem powodowałby konieczność dokonania przesunięcia należącej do nich suszarki na pranie w inne miejsce,

a przejazd sprzętu ciężkiego odbywałby się w miejscu niedozwolonym i przez teren, o który od lat dbali. Powołując się na tę okoliczność faktu tego w toku postępowania w żaden sposób nie wykazali, zaś z przeprowadzonych w sprawie oględzin wynika, iż przesunięcie przedmiotowej suszarki jest obiektywnie możliwe w ramach powyżej ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Nadto w ocenie Sądu uczestnicy postępowania w przedstawionej przez siebie propozycji podziału korzystania z nieruchomości wspólnej domagali się zbyt daleko idących ustępstw i nakładów na nieruchomości nieadekwatnych do skali problemu. W szczególności polegać one by miały na dokonaniu koniecznych prac rozbiórki schodów i barier, dokonania wykopu, wzmocnienia skarp oraz wybudowania co najmniej wzmocnionej jezdni gruntowej celem wyznaczenia dojazdu do świetlicy wiejskiej i gruntu, co bezdyskusyjnie generowałyby nadmierne i wysokie koszty. Co za tym idzie, przy możliwości ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej uwzględniającej potrzeby obu stron postępowania w inny sposób zdecydowanie mniej ingerujący w aktualny sposób korzystania z niej propozycję uczestników należy uznać za redundantną.

Konkludując należy z całą mocą podkreślić, że dokonany przez Sąd podział rzeczy wspólnej do korzystania nie ma charakteru definitywnego, a jego dokonanie

w niniejszym postępowaniu w żadnym razie nie oznacza zniesienia współwłasności. Współwłaściciele nadal bowiem pozostają w stosunku współwłasności, a dokonany

w niniejszym postępowaniu podział nie wywiera bezpośredniego wpływu na ten stosunek, dotyczy on bowiem nie kwestii podziału prawa własności, lecz kwestii ustalenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. W zależności od zmienionych okoliczności podział przyjęty

w niniejszym postępowaniu może ulec stosownej zmianie w drodze porozumienia współwłaścicieli (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 1973 roku, sygn. III CRN 188/73, publ. OSNC 1974/11/183). Zaakcentować należy również, że wydane postanowienie o podziale rzeczy wspólnej pozostaje bez wpływu na fakt, że każdemu

ze współwłaścicieli na podstawie art. 210 kc przysługuje uprawnienie do wystąpienia

w dowolnym czasie z żądaniem zniesienia współwłasności. We wszczętym w tym zakresie postępowaniu o zniesienie współwłasności zastosowany tymczasowy podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum) w żaden sposób nie wiąże ani stron, ani sądu orzekającego (vide: E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001).

Mając powyższe na uwadze – na podstawie art. 206 kc – orzeczono jak w punkcie I postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z ogólną regułą ponoszenia kosztów

w postępowaniu nieprocesowym wyrażoną w art. 520 § 1 kpc (pkt III postanowienia), przy czym – z uwagi na nienajlepszą sytuację finansową uczestników postępowania skutkującą m.in. zwolnieniem ich w toku postępowania od

obowiązku ponoszenia kosztów sądowych – w punkcie II postanowienia odstąpiono od obciążenia ich nieuiszczonymi dotychczas kosztami sądowymi.

/-/ sędzia Krzysztof Połomski

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć:
 - uczestnikowi postępowania E. Z. z pouczeniem o apelacji,
3. za 14 dni lub z apelacją.

M., dnia 04.02.2021r.